

2020-03-11

A1184-138-U02

## Athugasemdir vegna endurauglýsingar á deiliskipulagi fyrir norðurhluta 4 í Urriðaholti og breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 vegna Urriðaholts.

Hér fyrir neðan eru rakin efnisatriði athugasemda sem fram komu þegar tillaga að deiliskipulagi fyrir norðurhluta 4 í Urriðaholti var endurauglýst, ásamt breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar vegna Urriðaholts, ásamt svörum, sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til að leggja fram skriflegar athugasemdir rann út 22. janúar 2021.

Eftirtaldir skiluðu inn umsögnum og athugasemdum við tillöguna og er merkt við hvort umsögn átti við aðalskipulag (A) og/eða deiliskipulag (D).

1. Vegagerðin dags. 6.1.2021 (AD)
2. Umhverfisstofnun dags. 20.1.2021 (D)
3. Minjastofnun dags. 24.03.2021 (AD)
4. Hafnarfjörður dags. 22.01.2021 (A)
5. Húsfélagið Urriðaholtsstræti 14-20 dags. 22.01.2021 (D)
6. Urriðaholt, Arkís, Alta, Landslag dags. 22.01.2021 (D)
7. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, svæðisskipulagsnefnd 19.2.2021 (AD)

Hér eru svör við þeim umsögnum/athugasemdum sem bárust og er númer athugasemdar við viðeigandi svar í listanum hér fyrir neðan:

**A.** Vegagerðin bendir á að deiliskipulagsreitur hafi verið stækkaður og nái nú yfir hluta Elliðavatnsvegur/Ofanbyggðavegar. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins segir að Ofanbyggðavegur flokkist sem meginstofnvegur en deiliskipulagið tekur ekki mið af því. Vegagerðin hefur lagt áherslu á að vegurinn verði fær til gegnumaksturs og mögulegt verði að byggja hann upp, standi vilji til þess síðar. Vegurinn gegni mikilvægu hlutverki varðandi umferðarflæði á höfuðborgarsvæðinu, óháð veghaldi. Ekki er að finna umfjöllun um veginn í greinargerð deiliskipulagsins. Vegagerðin telur óæskilegt að binda hluta Elliðavatnsvegur í deiliskipulagi þegar umferðarflæði á svæðinu er til umræðu í stærra samhengi. Mælt er með að deiliskipulagsreiturinn verði minnkaður þannig að Elliðavatnsvegur verði utan deiliskipulagsreits og rými nægjanlegt til að aðrar útfærslur á honum verði mögulegar(1).

Viðbrögð:

Í umsögn Vegagerðarinnar er vísað til þess að í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins flokkist Flóttamannavegur til meginstofnvega, sem er rétt, en þar er einnig sagt að hann sé áfram til skoðunar. Í skipulaginu er því beint til sveitarfélaganna að taka frá rými í skipulagsáætlun fyrir mögulegar tilfærslur þessara vega. Flóttamannavegur, þar sem hann liggur frá Hafnarfirði og til framtíðar í gegnum Setbergsland suðvestan Urriðavatns, hefur

verið útfærður í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 sem stofnbraut. Þessi stofnvegur er utan deiliskipulagssvæðis Norðurhluta 4.

Flóttamannavegur, eða Elliðavatnsvegur 410 sunnan og austan við Urriðaholt er skv. aðalskipulagi Garðabæjar tengibraut að sunnan þangað til komið er inn að tengingu við Urriðaholt um Urriðaholtsstræti. Þar fyrir norðan, á því svæði sem deiliskipulag norðurhluta 4 nær yfir, er vegurinn flokkaður sem „annar vegur“ skv. aðalskipulagi. Útfærsla Flóttamannavegur, eða Elliðavatnsvegur 410 er í deiliskipulagi norðurhluta 4 og er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 og svæðisskipulag.

Flóttamannavegur, eða Elliðavatnsvegur 410 er skilavegur. Vegagerðinni er skv. lögum heimilt að semja við sveitarfélögin um yfirfærslu yfir til þeirra. Þessi vegur færðist úr flokki stofnvega við gildistöku laga nr. 80/2007.

Flóttamannavegur, eða Elliðavatnsvegur 410 er innan deiliskipulags austurhluta 1, enda þótti mikilvægt að fjalla um tengingar hverfisins til austurs og tengingu við golfvöllinn í skipulaginu. Auk vegarins er þar fjallað um gönguleiðir, gönguþveranir, reiðleiðir og aðgerðir vegna hljóðvistar. Í deiliskipulagi norðurhluta 4 er vegurinn sýndur áfram til norðurs með gönguleiðum, reiðleiðum og aðgerðum vegna hljóðvarna. Öll útfærsla vegarins er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar. Umfjöllun um veginn má finna víða í greinargerð deiliskipulags norðurhluta 4 og útfærsla hans er sýnd á uppdrætti. Yfir hann eru sýndar tvær þveranir sem eru mikilvægar, annars vegar gönguþverun sem er mikilvæg tenging úr hverfinu í upplandið og hins vegar þverun fyrir reiðleið sem á þessum kafla þarf að færast frá því að vera vestan Ofanbyggðavegar yfir í að vera austan hans, og þá nær golfvellinum.

**B.** Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um fólkvanginn í Garðahrauni, Vífilsstaðahrauni og Maríuhellum í Garðabæ í tillögunni, markmið, reglur og metin áhrif tillögunnar á hann, þar sem deiliskipulagsmörkin liggja innan fólkvangsins. Umhverfisstofnun bendir á að í gildandi reglum fyrir fólkvanginn segir m.a. að mannvirkjagerð, jarðrask og aðrar breytingar á landi innan marka fólkvangsins séu óheimilar nema með leyfi Garðabæjar og Umhverfisstofnunar. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að þetta komi fram í tillögunni (2).

Viðbrögð:

Víða í deiliskipulaginu er umfjöllun um fólkvanginn í Garðahrauni, Vífilsstaðahrauni og Maríuhellum í Garðabæ sem var stofnaður árið 2014. Í jaðri deiliskipulagssvæðisins að norðanverðu fer deiliskipulagið að hluta inn á fólkvanginn. Þetta er á því svæði sem deiliskipulagið er endurskoðun á gildandi deiliskipulagi 1. áfanga Viðskiptastrætis sem hefur verið í gildi frá 2008. Deiliskipulagstillaga fyrir norðurhluta 4 er í samræmi við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir göngustígum í jaðri fólkvangsins eins og áður. Eingöngu hafa verið gerðar smávægilegar breytingar á legu göngustígsins sem nú hefur verið yfirfarinn. Sunnan við stíginn er nú gert ráð fyrir ofanvatnsrásum og settjörn norðan við Urriðaholtsstræti 1 hefur verið minnkuð nokkuð frá gildandi skipulagi og fer nær nú styttra inn á fólkvanginn en áður. Þessar framkvæmdir við stígagerð voru kynntar Umhverfisstofnun á fundi í aðdraganda skipulagsgerðarinnar auk þess sem Umhverfisstofnun hefur fengið gögn skipulagsins til umsagnar á öllum stígum. Umfjöllun í deiliskipulaginu segir að við útfærslu stíga verði þess gætt að raska ekki hrauninu og að rask vegna stígs verði eins lítið og mögulegt er.

Eftirfarandi umfjöllun um fólkvanginn hefur verið bætt í kafla 2.2. Landslag.

„Vífilsstaðahraun, sem deiliskipulagssvæðið liggur að til norðurs, er hluti af fólkvangi sem var friðlýstur árið 2014. Markmið friðlýsingarinnar er að stofna fólkvang, útivistarsvæði í þéttbýli, þar sem jarðmyndanir, gróðurfar, fuglalíf og menningarminjar, m.a. fornar rústir eru verndaðar. Með friðlýsingunni er verið að efla lífsgæði í sveitarfélaginu með því að tryggja möguleika til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu í náttúrulegu umhverfi. Í gildandi reglum fyrir fólkvanginn segir m.a. að mannvirkjagerð, jarðrask og aðrar breytingar á landi innan marka fólkvangsins séu óheimilar nema með leyfi Garðabæjar og Umhverfisstofnunar. Öll ræktun útlendra tegunda hér á landi er óheimil á friðlýstum svæðum og á landslagsgerðum sem njóta sérstakrar verndar. „

Að öðru leyti er vísað til þess að umfjöllun um fólkvanginn Vífilsstaðahraun er víða í greinargerð, þar á meðal í umfjöllun um forsendur í kafla 2.2. Landslag, í stefnukafla 3.2. Umgjörð svæðisins, 3.7 Einkenni byggðar, 3.10 Almenningsrými, útivist og vistkerfi og í skilmála um stíga í kafla 4.4.1. Stígar og gangstéttir, auk þess sem fólkvangurinn og áhrif á hann eru til umfjöllunar í kafla 5 Umhverfismat.

**D. Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að þættir eins og ásýnd, gróður og hljóðvist geta haft áhrif á verndargildi fólkvangsins (2).**

Ásýnd: Umhverfisstofnun telur að tillagan geti haft neikvæð áhrif á fólkvanginn sem útivistarsvæði og tekur undir fullyrðingu í greinargerð skipulagstillögunnar þar sem segir að uppbygging á deiliskipulagssvæðinu muni gjörbreyta ásýnd og landslagi á svæðinu og að landið fari frá því að hafa yfirbragð landgræðslusvæðis, með skógrækt, til þess að hafa yfirbragð borgarbyggðar.

Gróðurfar: Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að lögð sé áhersla á notkun á innlendum tegundum innan fólkvangsins og á jaðri hans, en í greinargerð kemur fram að leggja skuli áherslu á notkun á innlendum tegundum, t.d. birki, reyni og víði, auk sýrena, mispils og annarra tegunda sem blómstra lengi.

Hljóðvist: Í greinargerð er fjallað um áhrif hljóðmengunar innan skipulagssvæðisins. Umhverfisstofnun álitur að umferð frá Urriðaholtsstræti geti valdið hljóðmengun innan fólkvangsins og geti því haft neikvæð áhrif á upplifun gesta sem heimsækja svæðið. Að mati Umhverfisstofnunar er hægt að skilgreina fólkvanginn sem kyrrlátt svæði, sbr. reglugerð um hávaða. Í reglugerðinni segir um kyrrlát svæði í skilgreiningu: „Kyrrlát svæði: Svæði sem ætlað er til útivistar og afmarkað er í skipulagi, sbr. 3. mgr. 9. gr. reglugerðar um kortlagningu hávaða, nr. 1000/2005.“

Viðbrögð:

Ásýnd. Eins og fram kemur í umsögn Umhverfisstofnunar er stofnunin sammála því mati á áhrifum deiliskipulagsins á ásýnd sem kemur fram í kafla 5 þar sem fjallað er um áhrif deiliskipulagsins á umhverfið.

Gróðurfar. Í deiliskipulaginu er sett fram almenn stefna um notkun innlendra tegunda, auk sýrena, mispils og annarra tegunda sem blómstra lengi. Engin áform eru kynnt í deiliskipulaginu sem gefa tilefni til að áætla að erlendar tegundir verði gróðursettar innan fólkvangsins. Garðabær sér um rekstur og hefur umsjón með fólkvanginum samkvæmt

samningi við Umhverfisstofnun og í samræmi við auglýsingu um fólkvang í Garðahrauni, Vífilsstaðahrauni og Maríuhellum í Garðabæ.

Hljóðvist. Í 3. mgr. 9. gr. reglugerðar um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir segir að sveitarstjórn skuli „með hliðsjón af niðurstöðu hávaðakortlagningar afmarka kyrrlát svæði eins og það er skilgreint í reglugerð um hávaða innan sveitarfélagsins bæði í þéttbýli og dreifbýli.“ Garðabær hefur ekki skilgreint fólkvanginn sem kyrrlát svæði. Þegar fólkvangurinn var samþykktur var þá þegar búið að leggja Urriðaholtsstræti og gera ráð fyrir því í skipulagi, auk þess sem Reykjanesbraut, stofnbraut með tveimur akreinum liggur um fólkvanginn miðjan. Frá upphafi hefur því verið ljóst að fólkvangurinn er útivistarsvæði í þéttbýli með þeim áhrifum sem náðbýli við þéttbýli getur fylgt. Þá er ljóst að byggð norðan við Urriðaholtsstræti mun hafa jákvæð áhrif á hljóðvist í fólkvanginum og virka eins og hljóðmön.

**E.** Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að skv. kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) <https://serstokvernd.ni.is/> hefur stofnunin afmarkað hellasvæði sem nær inn á skipulagssvæðið. Hraunhellar falla undir lög nr. 60/2013 um náttúruvernd og bendir stofnunin á mikilvægi þess að fram komi í tillögunni hver áhrif framkvæmdanna er á hellasvæðin (2).

Viðbrögð:

Á vef kortasjár Náttúrufræðistofnunar segir að tilgangur sjárinnar sé að birta yfirlit yfir náttúruyfyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar. Í kortasjánni eru upplýsingar um hraunhella sem unnar hafa verið upp úr gögnum frá Hellarannsóknarfélagi Íslands. Vegna verndarsjónarmiða er staðsetning hella birt ónákvæm í kortasjánni nema fyrir þá hella þar sem þjónusta er til staðar fyrir hellaskoðun. Þess vegna hefur verið afmarkað svæði í kring um Maríuhella og hella í Vífilsstaðahrauni. Bæði hraunið og hellarnir sem um ræðir eru utan deiliskipulagssvæðis norðurhluta 4. Því á ekki við að fjalla um áhrif framkvæmda vegna deiliskipulagsins á hellana.

**F.** Umhverfisstofnun bendir á að vísað er í eldri lög um náttúruvernd í deiliskipulaginu nr. 44/1999 en núgildandi lög um náttúruvernd eru nr. 60/2013. (2).

Viðbrögð:

Tilvísun hefur verið leiðrétt.

**G.** Minjastofnun sendi inn umsögn þar sem stofnunin vísar í eldri umsögn sína frá 20. mars 2020 þegar deiliskipulag norðurhluta 4 var auglýst í fyrri sinni. Í þeirri umsögn fjallaði stofnunin um minjar sem eru þekktar á skipulagssvæðinu, hinar svokölluðu Moldargötur (nr. 117902 174-40 í fornleifaskrá). Minjar þessar eru friðaðar og þarf leyfi Minjastofnunar til að raska þeim. Í ljósi ástands minjanna, en göturnar hafa orðið fyrir umtalsverðu raski miðað við upprunalega gerð, þá heimilar Minjastofnun Íslands fyrir sitt leyti að gatan á þessum kafla verði byggð upp og lögð slitlagi, eins og fyrirhugað er samkvæmt skipulaginu. Minjarnar hafa verið skráðar og mældar upp og telst það fullnægjandi rannsókn. Að öðru leyti hefur Minjastofnun ekki athugasemdir við skipulagstillöguna (3).

Viðbrögð:

Umsögnin kallar ekki á efnislegar breytingar en í skipulagið hefur verið bætt við upplýsingum um að Minjastofnun heimili fyrir sitt leyti að stígurinn við Moldargötur verði byggður upp.

**G.** Hafnarfjarðarbær gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi Garðabæjar vegna Urriðaholts(4). Svæðisskipulagsnefnd hjá Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu gerir ekki athugasemd við breytingu á aðalskipulagi eða deiliskipulagi (7).

Viðbrögð:

Umsögnin kallar ekki á viðbrögð.

**I.** Í tengslum við rýni á götum, stígum og lóðum sem hefur farið fram samhliða hönnun gatna og gönguleiða hafa komið óskir um að gerðar verði óverulegar breytingar á deiliskipulaginu. Markmið breytinganna er að gera grunnkerfi samgönguleiða innan skipulagsins betra. Hæðarlega og lega stíga hefur verið yfirfarnar, nýjar göngupveranir settar yfir götur til að bæta aðgengi, göngupveranir við gatnamót yfirfarin til að stytta leiðir gangandi og bæta öryggi. Gerð er tillaga að því að bílastæðum við Lautargötu 4 verði fjölgað, bílastæði þar sem ekið er niður í Lautargötu og Grímshöfðingugötu felld út þar sem þau eru í halla og beygju, mörk bílastæða og lóða yfirfarin og komið fyrir vösum til að koma fyrir götulýsingu og fleira í þessum dúr (6).

Viðbrögð:

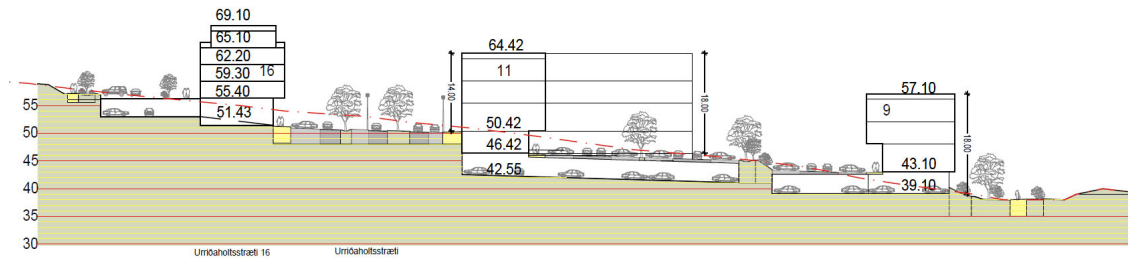
Uppdráttur og greinargerð hefur verið uppfærður og breytingar teljast óverulegar.

**H.** Húsfélagið Urriðaholtsstræti 14-20 fer fram á að byggingar verði ekki hækkaðar frá gildandi deiliskipulagi og hæðum ekki fjölgað.

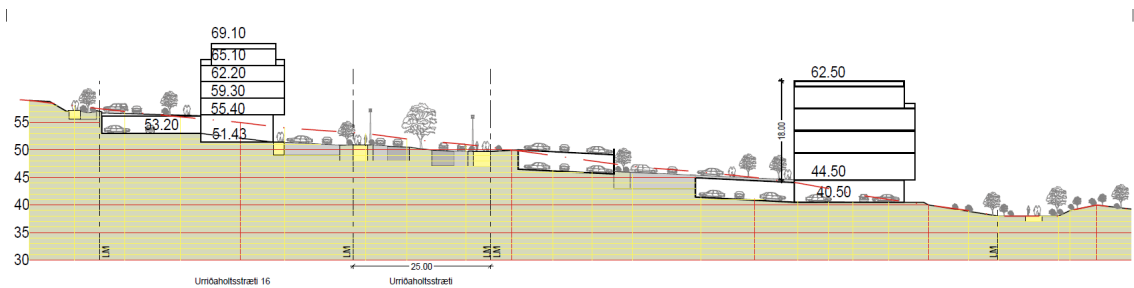
Hækkun húsa mun fela í sér talsverða skerðingu á útsýni eigna í Urriðaholtsstræti 14-20. Með því að bæta einni hæð við Urriðaholtsstræti 9-11, miðað við gildandi skipulag, skerðist mjög útsýni íbúða að minnsta kosti heillar hæðar við Urriðaholtsstræti 14-20. Gerð er krafa um lækkun bygginga, sérstaklega á lóðinni Urriðaholtsstræti 9-11. (6)

Viðbrögð:

Í rammaskipulagi Urriðaholts sem samþykkt var árið 2006 var gert ráð fyrir byggð norðaustan við Urriðaholtsstræti. Í samþykktu deiliskipulagi fyrir 1. áfanga viðskiptastrætis var gert ráð fyrir byggingum sem væru staðsettar þétt upp við Urriðaholtsstræti, í samræmi við stefnu í rammaskipulagsins. Gert var ráð fyrir byggingum sem gætu verið allt að 14 m að hæð frá Urriðaholtsstræti en 18 m frá aðkomu neðan götu. Á meðfylgjandi sniðum má sjá snið í gegnum Urriðaholtsstræti 16 og byggingar norðan götunnar á deiliskipulagssvæðinu sem nú er til umfjöllunar.



Gildandi deiliskipulag



Deiliskipulagstillaga

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir hærri byggingum. Þær standa hinsvegar fjær Urriðaholtsstræti og liggja þess vegna mun neðar í landinu. Hæsti mögulegi hæðarkóti bygginga neðan Urriðaholtsstrætis er nálægt því að vera 2 metrum lægri í deiliskipulagstillögu heldur en í gildandi deiliskipulagi auk þess sem fyrirhugaðar byggingar standa mun fjær Urriðaholtsstræti 14-20.

Mikill landhalli er á lóðum neðan Urriðaholtsstrætis. Í gildandi deiliskipulagstillögu var gert ráð fyrir þremur hæðum ofan götu, séð frá Urriðaholtsstræti, en einnig var gert ráð fyrir einni hæð sem væri aðgengileg frá lóð að neðanverðu auk þess sem gert var ráð fyrir bílakjallara. Gildandi deiliskipulag gerir því ráð fyrir fimm hæðum líkt og deiliskipulagstillagan sem gerir ráð fyrir fjórum hæðum yfir inngangshæð frá lóð auk einnar hálfniðurgrafinnar hæðar með útsýni yfir hraunið. Bæði gildandi deiliskipulag og deiliskipulagstillaga gera þannig ráð fyrir fimm hæða byggingum í samræmi við heimildir í aðalskipulagi.

Ekki er hægt að taka undir að byggingar hafi verið hækkaðar frá gildandi deiliskipulagi, hæðum hafi verið fjölgað og að hækkun húsa muni fela í sér skerðingu á útsýni. Þvert á móti standa byggingar norðan Urriðaholtsstrætis neðar í landinu skv. deiliskipulagstillögu og töluvert fjær Urriðaholtsstræti en áður sem hefur almennt jákvæð áhrif á útsýni hjá íbúum í Urriðaholtsstræti 14-20. Miðað við rammaskipulag og gildandi deiliskipulag máttu íbúar búast við húsum þétt norðan við Urriðaholtsstræti sem hefði haft mun meiri áhrif en sú tillaga sem nú er til skoðunar.

Urriðaholt ehf. vill upplýsa að til skoðunar er að á lóðinni við Urriðaholtsstræti 9-11 verði byggður íbúðakjarni fyrir eldri aldurshópa. Sú hugmynd á vaxandi fylgi að fagna en ljóst er að þann valkost vantar í hverfið í dag. Sú ákvörðun myndi leiða til minni umferðar og færri bílastæða á lóð, auk þess að auka búsetuvalkosti í hverfinu. Gangi þessar hugmyndir eftir myndi það kalla á skipulagsbreytingu, en hvað verður, þarf tíminn að leiða í ljós. Á þessu stigi er það ákvörðun Garðabæjar að koma til móts við athugasemdir um útsýnisskerðingu með



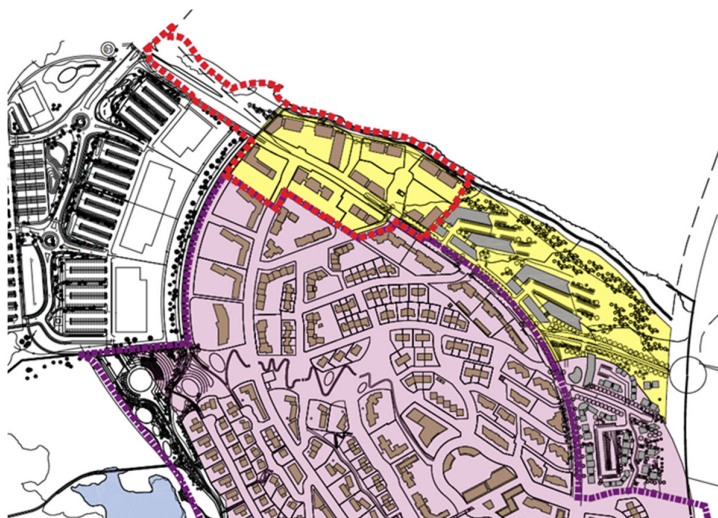
Því að bil milli húshluta á lóð Urriðaholtsstrætis 9-11 verði 2 hæðir, og ekki verði lengur gert ráð fyrir tengingu milli húshluta á 3. og 4. hæð eins og var í auglýstri tillögu.

*I. Húsfélagið Urriðaholtsstræti 14-20 fer fram á að byggingarmagn og/eða fjöldi íbúða verði ekki aukið frá gildandi deiliskipulagi.*

*Byggingarmagn er úr öllu hófi miðað við núgildandi deiliskipulag. Byggingarmagn í gildandi deiliskipulagi viðskiptastrætis á lóðum 1-11 var 18.350 m<sup>2</sup>. Samkvæmt nýrri deiliskipulagstillögu verður byggingarmagnið 37.007 m<sup>2</sup>. Á lóð Urriðaholtsstrætis 9-11 eykst byggingarmagn úr 5.800 m<sup>2</sup> í 21.450 m<sup>2</sup>. Afleiðingin er gríðarlega umfangsmikil bílastæði á lóð Urriðaholtsstrætis 9-11 og aukin umferð. Heimild til íbúðabyggðar í stað atvinnubyggðar sem veitir svigrúm til hækkunar húsa og aukins byggingarmagns. (6)*

Viðbrögð:

Deiliskipulagstillagan tekur til svæðis sem þegar hefur verið deiliskipulagt (rauð brotin lína á korti) en einnig til svæðis sem ekki hefur verið deiliskipulagt. Annað svæði sem hefur verið deiliskipulagt í Urriðaholti er afmarkað með fjólublárrí línu.



Gildandi deiliskipulag Viðskiptastrætis tekur til svæðis sem er 6 ha að stærð. Í deiliskipulaginu er miðað við að byggingarmagn norðaustan við Urriðaholtsstræti verði 18.350 m<sup>2</sup>. Í gildandi deiliskipulagi er kveðið á um að hámarksbyggingarmagn takmarkist við bílastæðakröfu. Byggingarmagn fyrir bílgeymslur er því ekki inni í þessari viðmiðunartölu.

Deiliskipulagstillaga norðurhluta 4. áfanga sem hér er til umfjöllunar tekur til 17,6 ha svæðis. Byggingarmagn atvinnuhúsnæðis er 20.950 m<sup>2</sup> og byggingarmagn fyrir bílgeymslur er 16.057 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn atvinnuhúsnæðis eykst því um 2.600 m<sup>2</sup> frá því sem var í gildandi deiliskipulagi sem er óveruleg aukning, sérstaklega ef litið er til þess að atvinnulóðir í deiliskipulagstillögu ná yfir 1 ha stærra svæði en í gildandi deiliskipulagi.

Sú fullyrðing að byggingarmagn aukist úr 5.800 m<sup>2</sup> í 21.450 m<sup>2</sup> er ekki rétt. Verið er að bera saman byggingarmagn annarsvegar með bílgeymslum og hinsvegar án bílgeymslna. Byggingarmagn á lóð Urriðaholtsstrætis 9 er 12.450 m<sup>2</sup> og 9.000 í bílgeymslum neðanjarðar.

Einnig er rétt að benda á að lóðin Urriðaholtsstræti 9 er 13.533m<sup>2</sup> í deiliskipulagstillögu.

Lóðir Urriðaholtsstrætis 9-11 í gildandi deiliskipulagi eru 6.724 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall í gildandi deiliskipulagi er því 0,86 en 0,92 í deiliskipulagstillögu ef bornar eru saman byggingarheimildir fyrir atvinnurými.

Byggingarheimildir fyrir bílastæðahús/palla eru ekki tilteknaðar í gildandi deiliskipulagi Viðskiptastrætis með öðrum hætti en sem byggingarreitir og hæðir í kennisniðum.

Ekki er hægt að taka undir að byggingarmagn atvinnuhúsnæðis hafi verið aukið frá gildandi deiliskipulagi svo neinu nemi.

Í deiliskipulagstillögu hefur íbúðum á því svæði sem deiliskipulag er í gildi ekki verið fjölgað. Íbúðir eru skipulagðar á austanverðu skipulagssvæðinu eins og heimild er fyrir skv. aðalskipulagi.